

ДОГОВОР АРЕНДЫ

г. Санкт-Петербург

«___» _____ 2016 года

Открытое акционерное общество «Аэропорт «Пулково» (ОАО «Аэропорт «Пулково»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя генерального директора Халикова Виталия Каримовича, действующего на основании Доверенности № 64-Д от 11.12.2015, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Аэромар» (ЗАО «Аэромар»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице исполняющего обязанности директора филиала «Аэромар-Санкт-Петербург» ЗАО «Аэромар» Прокофьева Дениса Владимировича, действующего на основании Доверенности № 007 от 25.01.2016, с другой стороны,

в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор аренды (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование объект нежилого фонда – часть здания с кадастровым номером 78:14:0007708:1028, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Штурманская, д. 8, лит. А, 2-Н,3-Н,4-Н,5-Н а именно: 3Н (ч.п. 4, ч.п. 5, ч.ч.п. 52 (площадью 153,27 кв.м), выделенную на плане объекта недвижимости красной линией (Приложение № 1), именуемую далее - Объект.

Общая площадь передаваемого Объекта составляет 214,77 (двести четырнадцать целых семьдесят семь сотых) квадратных метров.

1.2. Объект предназначен для использования Арендатором для размещения и ремонта объектов транспорта.

1.3. Договор вступает в силу с момента подписания и действует в течение 11 (Одиннадцати) месяцев. Стороны в соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ установили, что условия Договора применяются с «01» апреля 2016 года.

Арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок.

1.4. Окончание срока действия Договора, досрочное его расторжение не освобождает Стороны от исполнения обязательств, в том числе и в денежной форме (уплата арендной платы, коммунальных платежей, пеней).

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется.

2.1.1. Передать Арендатору Объект по Акту сдачи-приемки. Акт сдачи-приемки оформляется в письменной форме и подписывается Арендодателем и Арендатором, либо уполномоченными представителями Сторон.

Указанный Акт прилагается к Договору (Приложение № 2) и является неотъемлемой частью последнего.

2.1.2. Производить капитальный ремонт Объекта, связанный с общим капитальным ремонтом здания.

2.1.3. Не менее чем за 1 (один) месяц письменно уведомить Арендатора о необходимости освобождения Объекта в связи с осуществлением Арендодателем капитального ремонта Объекта.

2.1.4. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения назначения Объекта, а также его ремонта и переоборудования.

2.2. Арендатор обязуется.

2.2.1. Принять Объект по Акту сдачи-приемки.

2.2.2. Использовать Объект в соответствии с пунктом 1.2. Договора.

2.2.3. Своевременно и полностью производить оплату, установленную Договором.

2.2.4. В течение срока действия Договора за свой счет, своими силами и материалами производить текущий ремонт Объекта, предварительно получив письменное согласие Арендодателя.

2.2.5. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования на Объекте, содержать Объект и установленное в нем оборудование и системы в соответствии с действующими санитарными нормами и требованиями техники безопасности, собственными средствами обеспечить охрану всего находящегося в Объекте имущества, как своего, так и Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем порчи (утраты) инженерных сетей, коммуникаций и оборудования на Объекте таковые должны быть восстановлены за счет Арендатора.

2.2.6. Не производить на Объекте без письменного разрешения Арендодателя прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид Объекта, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Объект приведен в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.2.7. Соблюдать на Объекте требования Роспотребнадзора, Росприроднадзора, Ростехнадзора, органов Государственного пожарного надзора, знать и выполнять требования Норм, правил и процедур по авиационной безопасности, установленные в аэропорту «Пулково», а также в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им Объекта, выполнять порядок действий при возникновении угрозы совершения актов незаконного вмешательства в деятельность гражданской авиации.

2.2.8. Выполнять требования пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ, иметь инструкцию о мерах пожарной безопасности, назначить лицо, ответственное за пожарную безопасность объекта и проведение инструктажей по пожарной безопасности, допускать к работе сотрудников только после прохождения ими противопожарного инструктажа, нести ответственность за нарушение требований пожарной безопасности.

2.2.9. На случай возникновения внештатных (чрезвычайных) ситуаций (пожара, затопления и т.д.) Арендатор обязан передать Арендодателю комплект запасных ключей от входа в Объект с соответствующей описью. Запасной комплект ключей хранится у Арендодателя. Использование ключей от запасного комплекта разрешается только в чрезвычайных или аварийных ситуациях с обязательной записью в журнале выдачи ключей, немедленным информированием представителя Арендатора и последующим составлением акта по факту вскрытия Объекта. При отсутствии запасного комплекта ключей при возникновении чрезвычайных или аварийных ситуаций Арендодатель имеет право вскрыть Объект, не неся при этом ответственность за поломку двери и сохранность имущества.

2.2.10. Нести ответственность за пожарную безопасность Объекта, включая, но не ограничиваясь, ответственностью за наличие и сохранность размещенных на Объекте средств оповещения, первичного пожаротушения, схемы эвакуации и других знаков безопасности, сохранностью средств автоматического обнаружения и тушения пожаров, соблюдением требований нормативных актов пожарной безопасности. В случае несоблюдения требований пожарной безопасности Арендатор обязан возместить Арендодателю все причиненные таким несоблюдением убытки.

2.2.11. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, органов Государственного пожарного надзора и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта, экологическую и санитарную обстановку вне Объекта.

2.2.12. Освободить Объект в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания (или его части) на капитальный ремонт или его ликвидацией по градостроительным соображениям в сроки, определенные предписанием Арендодателя.

2.2.13. Содержать Объект в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии, соблюдать природоохранное законодательство, не курить и не допускать курения на арендуемом Объекте, за исключением специально отведенных для курения мест.

2.2.14. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, и незамедлительно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.

2.2.15. Не заключать договоры, не совершать действия и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Объекта или его части в уставный капитал предприятия и др.).

2.2.16. Не заключать договоры, не совершать действия и не вступать в сделки, следствием которых будет являться размещение рекламно-информационных материалов (световые короба, рекламные плакаты, листовки, брошюры, оборудование с нанесенной рекламой и т.п.) третьих лиц на арендуемом Объекте без письменного согласования с Арендодателем. В свою очередь Арендодатель вправе размещать такие рекламно-информационные материалы без согласования с Арендатором.

2.2.17. Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

2.2.18. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 2 (два) месяца о предстоящем освобождении арендуемого Объекта как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном прекращении.

2.2.19. По истечении срока действия Договора, досрочного его расторжения освободить занимаемый Объект и сдать его Арендодателю по Акту сдачи-приемки в исправном состоянии с учетом естественного износа в полной сохранности со всеми разрешенными переделками, перестройками и неотделимыми улучшениями.

2.2.20. Получать расчетные документы, а также уведомления, проекты дополнительных соглашений и иных документов, подготавливаемых Арендодателем в рамках настоящего Договора, в соответствующих подразделениях Арендодателя.

Получение указанных выше документов осуществляется под расписку или с составлением передаточного акта. Для этих целей Арендатор письменно уведомляет Арендодателя о лицах, уполномоченных на получение соответствующих документов.

2.2.21. В случае превышения по вине Арендатора режимов и планов электропотребления, предусмотренных договором энергоснабжения с Гарантирующим поставщиком электрической энергии, Арендатор дополнительно компенсирует Арендодателю часть расходов на оплату штрафных санкций Гарантирующему поставщику. Компенсация затрат производится на основании счета Арендодателя в порядке и сроки, предусмотренные пункте 3.6 Договора.

2.2.22. В случае повреждения расчетных приборов учета, изменения схемы включения приборов учета или хищения электроэнергии, Стороны составляют двусторонний акт, в котором фиксируется факт безучетного потребления электрической энергии, на основании которого Арендодатель производит расчет расхода электроэнергии по установленной мощности. Оплата безучетно потребленной электроэнергии производится в соответствии с пунктом 3.6 Договора.

2.2.23. В течение срока действия Договора за свой счет, своими силами и материалами производить регулярно уборку Объекта, а также мест общего пользования (лестница, холл).

2.2.24. Все отходы, образующиеся в результате эксплуатации Объекта и прилегающей территории, являются собственностью Арендатора. В соответствии со ст. 16 Федерального закона 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» Арендатор обязан самостоятельно вносить плату за загрязнение окружающей среды.

Кроме того в соответствии со ст. 18 Федерального закона 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления», а также действующим законодательством в области окружающей среды Арендатор самостоятельно и за свой счет разрабатывает документацию в области охраны окружающей среды (проекты предельно-допустимых выбросов, проекты нормативов образования отходов и лимитов на их размещение, получение лицензии на деятельность по обращению с отходами).

В случае нарушения нормативов допустимого воздействия на окружающую среду и правил обращения с отходами, санитарных норм и правил, а также иных требований природоохранного законодательства Арендатор самостоятельно несет ответственность за допущенные нарушения.

2.2.25. Уведомлять Арендодателя об изменении данных, предоставленных при заключении Договора: адреса местонахождения, генерального директора и иных данных, которые могут оказать влияние на надлежащее исполнение сторонами условий Договора.

2.2.26. Не допускать сброс загрязняющих веществ, запрещенных к сбросу в ЦВС (Централизованную систему водоотведения) предусмотренных приложением №2 к Правилам холодного водоснабжения и водоотведения (Постановление Правительства РФ от 29.07.2013 №644).

Не допускать превышения нормативных показателей общих свойств сточных вод, допущенных к сбросу в ЦВС, предусмотренных приложением №3 к Правилам холодного водоснабжения и водоотведения (Постановление Правительства РФ от 29.07.2013 № 644). При обнаружении несанкционированного сброса в сливную канализацию (хозбытовую или ливневую) загрязняющих веществ, превышающих ПДК(предельно допустимую концентрацию),выявленную специалистами арендодателя при контрольном осмотре, чистка канализации производится за счет арендатора.

В случае несоответствия нормативных показателей качества сточных вод или в случае сброса запрещенных загрязняющих веществ Арендатор независимо от вины обязан в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения счета на оплату штрафных санкций компенсировать Арендодателю вред, причиненный окружающей среде. Уровень загрязнения сточных вод в ЦВС определяется на основании контрольных проб, взятых представителями ГУП «Водоканал СПб». Информирование результата анализов проб сточных вод, отобранных из канализационных сетей, осуществляется путем направления в адрес Арендодателя документов, подтверждающих превышение нормативов сбросов загрязняющих веществ совместно со счетом на оплату сброса загрязняющих веществ. Сумма компенсационной платы за сверхнормативный сброс загрязняющих веществ или запрещенных веществ определяется в соответствии со счетом поставщика. Размер компенсации будет определяться пропорционально количеству арендаторов на близлежащей к канализационной сети арендуемой территории.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная плата за пользование Объектом состоит из Постоянной части арендной платы и Переменной части арендной платы.

3.2. Постоянная часть арендной платы за пользование Объектом общей площадью 214,77 кв.м. устанавливается в размере 66 578,70 (шестьдесят шесть тысяч пятьсот семьдесят восемь) рублей 70 копеек в месяц, не включая НДС 18%, исходя из расчета - 310,00 (триста десять) рублей 00 копеек, не включая НДС за 1,0 кв.м. в месяц;

Постоянная часть арендной платы за неполный месяц рассчитывается за дни фактического пользования Объектом, исходя из размера арендной платы и количества дней в соответствующем месяце.

3.3. Постоянная часть арендной платы включает в себя плату за пользование Объектом.

3.4. Арендатор перечисляет Постоянную часть арендной платы, указанную в пункте 3.2. Договора, а также налог на добавленную стоимость, указываемый отдельной строкой в платежном поручении, не позднее 10 (десятого) числа месяца, за который производится оплата.

Арендатор считается исполнившим свою обязанность по внесению Арендной платы в момент поступления денежных средств на счет Арендодателя.

3.5. Арендодатель вправе изменить размер Постоянной части арендной платы, указанный в пункте 3.2. Договора, в бесспорном и одностороннем порядке путем письменного уведомления Арендатора, который должен произвести оплату в установленные пунктом 3.4. сроки. Новый размер арендной платы устанавливается с даты их введения у Арендодателя.

Размер арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем, но не чаще одного раза в год. При пересмотре размера арендной платы в сторону увеличения размер арендной платы не может быть увеличен более чем на официальный индекс потребительских цен (инфляции) Федеральной службы государственной статистики за истекший с момента начала действия Договора период.

3.6. Переменная часть арендной платы включает в себя:

3.6.1. Расходы на обеспечение электроснабжения Объекта, которые определяются по показаниям приборов учета электрической энергии и/или по расчету установленной мощности на основании Акта учета электроэнергии, форма которого указана в Приложении № 3 к Договору.

При расчете суммы расходов на обеспечение электроснабжения Объекта применяются цены, уплачиваемые Арендодателем поставщикам электроэнергии.

Арендатор перечисляет расходы на обеспечение электроснабжения, а также налог на добавленную стоимость, указываемый отдельной строкой в платежном поручении, ежемесячно, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения Акта учета электроэнергии.

Арендатор обязан подписать Акт учета электроэнергии в 5-дневный срок с даты получения. Если в течение 5 (пяти) дней после получения Акта от Арендатора не поступило обоснованных возражений, то Акт считается принятым в редакции Арендодателя.

3.6.2. Расходы на обеспечение теплоснабжения Объекта, которые определяются в соответствии со счетом поставщика указанной услуги пропорционально объему арендуемого Объекта с учетом мест общего пользования здания на основании Акта поданной – принятой тепловой энергии, горячей воды и теплоносителя, подписанного Государственным унитарным предприятием «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга», в соответствующий теплоотпуску месяц.

Процентная доля от общего теплопотребления арендуемого Объекта составляет – 4,27 % от общего объема.

При расчете суммы расходов на теплоснабжение Объекта применяются цены, уплачиваемые Арендодателем поставщику услуг.

В случае увеличения (изменения) тарифа Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга в установленном порядке, расчеты производятся по новому тарифу. Новые тарифы на тепловую энергию доводятся до сведения Арендатора путем уведомления.

В течение 5 дней с даты получения акт выполненных работ должен быть подписан Арендатором и один экземпляр возвращен Арендодателю. Если в течение 5 (пяти) дней после получения указанного акта от Арендатора не поступило обоснованных возражений, то акт считается принятым в редакции Арендодателя.

Оплата тепловой энергии производится Арендатором ежемесячно, до 20 числа месяца, следующего за расчетным периодом, независимо от срока получения счета. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

При неоднократном нарушении Арендатором сроков оплаты коммунальных услуг, (неуплата за два расчетных периода), Арендодатель вправе ограничить или полностью прекратить подачу Арендатору тепловой энергии в порядке, предусмотренном Правилами.

Стоимость потребления коммунальных услуг корректируется в зависимости от фактического потребления тепловой энергии без дополнительного согласования и оформления Сторонами.

3.7. При подписании настоящего Договора Стороны признают, что Арендатор обязан уплатить не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента подписания Договора Авансовый платеж в размере 66 578,70 (шестьдесят шесть тысяч пятьсот семьдесят восемь) рублей 70 копеек, не включая НДС 18%,

3.8. Арендодатель вправе по своему усмотрению использовать сумму Авансового платежа или ее часть в расчетах с Арендатором по Договору, в том числе рассматривать их в качестве уплаты любого платежа или его части или иной суммы, не выплаченной Арендатором в срок по настоящему Договору, или любой иной суммы, причитающейся Арендодателю вследствие нарушения Арендатором любого из условий Договора или причинения Арендатором вреда имуществу Арендодателя. Об использовании сумм Авансового платежа Арендодатель будет направлять Арендатору уведомление за 3 (три) календарных дня до такого использования. После каждого расчета или удержания, произведенного Арендодателем из суммы Авансового платежа, Арендатор обязан в течение 5 (пяти) календарных дней восполнить Авансовый платеж до суммы, указанной в п. 3.7 Договора.

3.9. Сторонами особо согласовано, что любой доход или выгода, которые могут быть получены Арендодателем от использования или удержания суммы Авансового платежа, принадлежит исключительно Арендодателю, и, если обратное прямо не предписано императивной нормой применимого права, Арендодатель ни при каких условиях, в том числе в случае расторжения Договора, не обязан выплачивать Арендатору какие-либо проценты или иную компенсацию, начисляемые на сумму Авансового платежа.

3.10. В случае расторжения или прекращения Договора по любым основаниям, за исключением случая прекращения или расторжения Договора в связи с нарушением Арендатором условий Договора, Авансовый платеж, внесенный Арендатором, возвращается без начисления и выплаты каких-либо процентов и иных компенсаций со стороны Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором. Сумма Авансового платежа возвращается в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта или с момента освобождения Арендатором Объекта, в зависимости от того, какое из событий наступит позднее, в размере, изначально внесенном Арендатором, за вычетом по усмотрению Арендодателя всех или некоторых из далее перечисленных сумм:

- a) Сумм задолженности Арендатора по платежам, подлежащим уплате по настоящему Договору до даты его расторжения или прекращения, включая просроченные платежи;
- b) Сумм неустоек, штрафов, пени, подлежащих выплате Арендатором по настоящему Договору на дату его расторжения или прекращения;
- c) Сумм компенсаций, причитающихся Арендодателю по настоящему Договору, включая компенсации, обусловленные причинением Арендатором ущерба Объекту или иному имуществу Арендодателя;
- d) Сумм задолженностей по иным денежным обязательствам Арендатора по Договору, срок исполнения которых наступил или наступит на дату расторжения (прекращения) Договора.

3.11. Не реже 1 (одного) раза в год по представлению одной из Сторон производится сверка расчетов.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут имущественную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. В случае нарушения Арендатором пунктов 3.4. и 3.6. Договора, последний независимо от вины уплачивает Арендодателю пени в размере 0,1 % с просроченной суммы за каждый день просрочки платежа.

4.3. В случае неисполнения обязательств по освобождению Объекта (пункт 2.2.19. Договора), Арендатор обязан внести арендную плату за все время просрочки, а также уплатить Арендодателю независимо от вины пени в размере 0,1 процента от месячной суммы арендной платы за пользование всем Объектом, указанной в пунктах 3.2. и 3.6. Договора, за каждый день просрочки.

4.4. Уплата пеней не освобождает Стороны от выполнения обязательств по настоящему Договору.

4.5. Сторонами согласовано, что начисление пени является правом, а не обязанностью Арендодателя.

4.6. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором п.п. 2.2.5, 2.2.6, 2.2.7, 2.2.8, 2.2.10, 2.2.11, 2.2.13, 2.2.14, 2.2.15, 2.2.16, 2.2.17, 2.2.23, 2.2.25; 2.2.26 Договора, Арендодатель вправе (но не обязан) потребовать уплаты штрафа в размере до 50% Постоянной части арендной платы за каждый случай неисполнения. Уплата штрафа не освобождает Арендатора от исполнения соответствующей обязанности, а равно не лишает Арендодателя права требовать от Арендатора возмещения убытков, причиненных неисполнением соответствующей обязанности. При этом убытки взыскиваются в полной сумме сверх штрафа.

5. ИЗМЕНЕНИЕ, ДОПОЛНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Вносимые в настоящий Договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в 10-дневный срок, за исключением пункта 3.5. Договора.

5.2. Стороны вправе расторгнуть Договор по взаимному согласию Сторон в сроки, согласованные Сторонами.

5.3. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, когда Арендатор:

5.3.1. Пользуется Объектом с существенным нарушением условий Договора или назначения Объекта либо с неоднократными нарушениями (более двух раз);

5.3.2. Существенно ухудшает состояние Объекта;

5.3.3. Вне зависимости от причин не вносит более двух раз за период аренды арендную плату в установленные Договором сроки вне зависимости от периода просрочки;

5.3.4. Вне зависимости от причин более двух раз за период аренды вносит арендную плату в меньшем объеме, чем это предусмотрено Договором вне зависимости от суммы недоплаты.

Для целей применения пунктов 5.3.3, 5.3.4 Договора Арендодатель отдельно учитывает Постоянную и Переменные части арендной платы. То есть указанное в пунктах 5.3.3, 5.3.4 Договора право возникает при нарушении сроков оплаты, а равно при оплате в неполном размере любой части арендной платы (Постоянной или Переменной), даже в случае надлежащего внесения другой части арендной платы;

5.3.5. В случае не заключения договоров на оказание коммунальных услуг, указанных в п. 2.2.26. настоящего Договора.

5.4. При наступлении случаев, указанных в пункте 5.3 Договора, Арендодатель письменно уведомляет Арендатора об отказе от исполнения Договора.

5.5. Арендодатель, кроме того, вправе отказаться от исполнения Договора аренды по своему усмотрению (вне зависимости от причин), письменно уведомив об этом Арендатора не менее чем за 2 (два) месяца до предполагаемой даты прекращения Договора.

5.6. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, когда Арендодатель:

5.6.1. Арендодатель не предоставляет Объект в пользование Арендатору, либо создает препятствия пользованию Объектом в соответствии с условиями Договора;

5.6.2. Переданный Арендатору Объект имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта или проверки его исправности при заключении Договора;

5.6.3. Арендодатель не производит капитальный ремонт Объекта в соответствии с пунктом 2.1.2 Договора;

5.6.4. Объект в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

5.7. При наступлении случаев, указанных в п. 5.6 Договора, Арендатор направляет уведомление Арендодателю. При этом, Арендатор обязан освободить Объект от принадлежащего ему имущества к дате направления уведомления о расторжении.

6. УВЕДОМЛЕНИЯ. ДЕЙСТВИЯ СТОРОН ПРИ РАСТОРЖЕНИИ ДОГОВОРА

6.1. Все уведомления, сообщения, направляемые Сторонами друг другу при исполнении Договора направляются по адресам, указанным в разделе 10 Договора заказным письмом с уведомлением о вручении, телеграммой, курьером или иным способом, позволяющим достоверно установить факт доставки уведомления.

Каждая Сторона самостоятельно несет риск неполучения сообщения, направленного по указанному в разделе 10 Договора адресу.

Сообщение считается полученным другой Стороной в момент вручения, но в любом случае не позднее 10 дней с даты его направления в соответствии с настоящим пунктом.

В отдельных случаях допускается направление сообщений по факсу или по электронной почте по адресу: Арендодателю - office@airport-spb.ru; Арендатору - sst@aeromar-spb.ru, с обязательным последующим направлением оригинала.

Если в течение 10 рабочих дней с даты получения сообщения по электронной почте Стороне не поступит оригинал сообщения, уведомление, направленное по электронной почте считается ненаправленным и не создает для другой Стороны каких-либо последствий.

Все уведомления должны также содержать информацию о контактном телефоне для оперативной связи по изложенному в уведомлении вопросу.

6.2. При отказе от исполнения Договора, Договор считается прекращенным через 5 рабочих дней с даты получения другой Стороной уведомления, предусмотренного п.п. 5.4, 5.6 Договора. В уведомлении о об отказе от исполнения Договора указываются (с учетом установленных пунктами 6.1, 6.2 Договора) дата, время и место составления акта сдачи-приемки Объекта.

6.2.1. При расторжении Договора по инициативе одной из Сторон, другая обязана обеспечить явку своего представителя в место, дату и время, указанные другой Стороной для составления акта сдачи-приемки Объекта. При неявке представителя другой Стороны, составляется односторонний акт, в котором отражаются сведения об этом. Представители Сторон обязаны иметь при себе документ, удостоверяющий личность, и оригинал доверенности (если представитель действует по доверенности).

6.2.2. К дате составления акта сдачи-приемки Объекта Арендатор в любом случае обязуется освободить Объект от своего имущества.

6.2.3. В случае если Арендатор не явился для подписания акта сдачи-приемки Объекта, а равно в случае если Арендатор не освободил Объект от своего имущества, Арендатор обязан уплатить Арендодателю плату за фактическое использование за период с даты, когда Договор считается прекращенным до даты фактического освобождения Объекта.

6.2.4. В случае если к моменту прекращения Договора Арендатор имеет задолженность по арендной плате, Арендодатель вправе:

- предпринять действия, направленные на прекращение доступа Арендатора на Объект;
- удерживать имущество Арендатора до даты полного погашения задолженности по арендной плате и платы за фактическое использование Объекта;
- обратиться взыскание на удерживаемое имущество и получить удовлетворение своих требований и из его стоимости.

При этом, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора убытки, вызванные невозможностью использования Объекта (размер убытков определяется исходя из величины арендной платы за 1 кв.м, установленный Договором, и занимаемой имуществом Арендодателя площади Объекта) и получить удовлетворение своих требований из стоимости удерживаемого имущества, оставшейся после погашения задолженности по арендной плате.

6.2.5. При обращении взыскания на имущество Арендатора начальная продажная стоимость имущества определяется Арендодателем самостоятельно либо путем сравнения цен на аналогичное имущество, полученных из открытых источников, либо путем проведения оценки рыночной стоимости имущества оценщиком по выбору Арендодателя. В этом случае расходы на оценку возмещаются Арендатором добровольно либо из стоимости имущества, на которое обращено взыскание по требованию Арендодателя.

6.2.6. Арендатор вправе в любое время прекратить обращение взыскание на удерживаемое Арендодателем имущества, погасив задолженность по арендной плате, по плате за фактическое пользование, а также возместив все произведенные Арендодателем расходы, связанные с неисполнением обязательств Арендатора и все вызванные таким неисполнением убытки.

6.3. Неотделимые улучшения Объекта производятся Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя. По окончании Договора стоимость неотделимых улучшений не возмещается.

6.4. Если состояние возвращаемого Объекта по окончании Договора не соответствует пункту 2.2.19 Договора, то Арендатор возмещает Арендодателю причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4.1. Арендодатель фиксирует имеющиеся на момент передачи Объекта недостатки и Стороны согласовывают разумные сроки устранения указанных недостатков Арендатором.

6.4.2. В случае отказа Арендатора от устранения недостатков Арендодатель своими силами устраняет недостатки и направляет Арендатору требование о возмещении расходов, направленных на устранение недостатков имущества, а также убытков, вызванных невозможностью использования Объекта. Размер убытков определяется как произведение суммы арендной платы за 1 день, определенной исходя из условий Договора, на количество дней, которые потребовались для устранения недостатков силами Арендодателя. В указанный срок входит: срок проведения закупки в соответствии с Федеральным законом № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», а также срок на выполнение работ по устранению недостатков. К требованию Арендодатель прилагает копии договора на устранение недостатков с приложением сметы, а также доказательства оплаты по договору на устранение недостатков и акта сдачи-приемки выполненных работ.

Арендатор обязуется возместить произведенные расходы в течение 5 (пять) рабочих дней с даты получения требования Арендодателя.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Отношения между Сторонами регулируются настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Стороны будут стремиться разрешать все споры и разногласия, возникающие при исполнении Договора, путем переговоров.

7.3. Если указанные споры не могут быть решены путем переговоров, то они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области в соответствии с его компетенцией, по законодательству Российской Федерации.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств по Договору, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, землетрясения, наводнения и другие стихийные бедствия.

При этом, обстоятельством непреодолимой силы признается не любое из указанных выше событий, а только те, которые оказывают непосредственное влияние на деятельность другой Стороны и между которыми и невозможностью исполнения обязательств по Договору имеется причинно-следственная связь.

8.2. Сторона, которая не исполняет своего обязательства при обстоятельствах непреодолимой силы, должна дать в течение 3 (трех) дней письменное извещение другой Стороне о препятствии, описании его влияния на деятельность Стороны и указания на связь между обстоятельствами непреодолимой силы и невозможностью исполнения обязательств по Договору с обязательным предоставлением письменных документов уполномоченных органов.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, Договор может быть расторгнут Арендатором и Арендодателем путем направления письменного уведомления другой Стороне.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации Стороны обязаны письменно в двухнедельный срок сообщить друг другу о произошедших изменениях.

9.2. Стороны соглашаются, что за исключением сведений, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации не могут составлять коммерческую тайну юридического лица, содержание Договора, а также все документы, переданные Сторонами друг другу в связи с Договором, считаются конфиденциальными и относятся к коммерческой тайне Сторон, которая не подлежит разглашению без письменного согласия другой Стороны.

9.3. Договор составлен на ___ листах в 2-х экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, 1 экз. хранятся у Арендодателя, 1 экз. у Арендатора. Каждый экземпляр прошит и скреплен подписями и печатями сторон на последней странице и на «сшиве».

9.4. Приложения, которые являются неотъемлемой частью Договора:

Приложение № 1 – План арендуемого Объекта;

Приложение № 2 – Акт сдачи-приемки Объекта;

Приложение № 3 – Форма Акта учета электроэнергии.

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Открытое акционерное общество «Аэропорт «Пулково».

Местонахождение: 196210, Россия, г. Санкт-Петербург, ул. Внуковская, д. 2.

АРЕНДАТОР: Закрытое акционерное общество «Аэромар».

Местонахождение: 141426, Московская область, г. Химки, Шереметьевское шоссе, вл. 31.

Местонахождение филиала «Аэромар-Санкт-Петербург»: 196210, г. Санкт-Петербург, ул. Пилотов, д. 18, корп. 4.

Арендодатель:

Заместитель генерального директора
ОАО «Аэропорт «Пулково»

_____ В.К. Халиков
МП

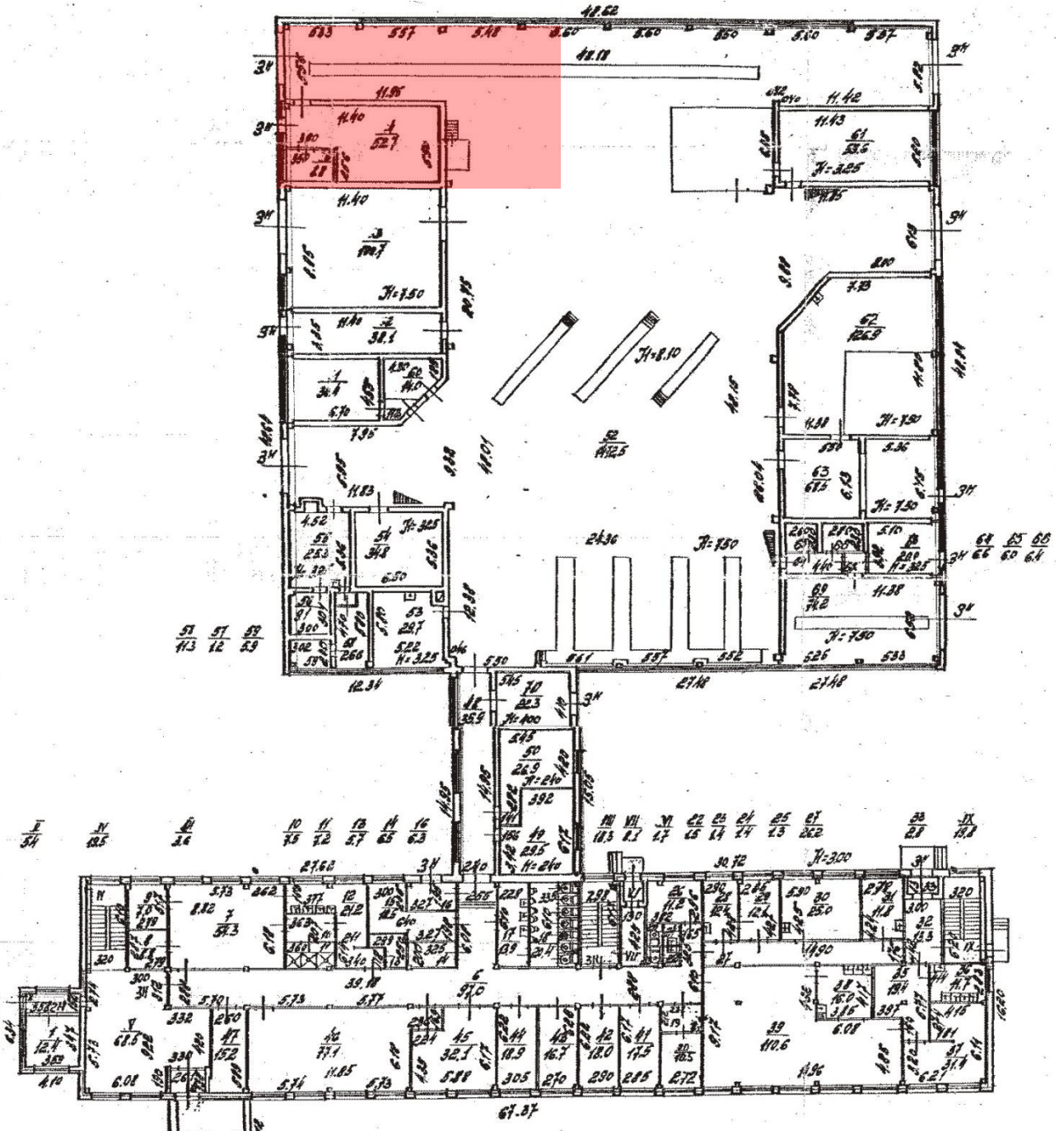
Арендатор:

И.о. директора
филиала «Аэромар-Санкт-Петербург»

_____ Д.В. Прокофьев
МП

План арендуемого Объекта

1 этаж



Арендодатель:

Заместитель генерального директора
ОАО «Аэропорт «Пулково»

Арендатор:

И.о. директора
филиала «Аэромар-Санкт-Петербург»

В.К. Халиков

Д.В. Прокофьев

МП

МП

АКТ
Сдачи–приемки Объекта

г. Санкт-Петербург

«01» февраля 2016 года

Нами, заместителем генерального директора ОАО «Аэропорт «Пулково» Халиковым В.К. и исполняющим обязанности директора филиала «Аэромар-Санкт-Петербург» Прокофьевым Д.В., составлен настоящий акт о том, что ОАО «Аэропорт «Пулково» передает, а ЗАО «Аэромар» принимает в аренду объект нежилого фонда – часть здания, с кадастровым номером 78:14:0007708:1028, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Штурманская, д. 8, лит. А, 2-Н,3-Н,4-Н,5-Н а именно: 3Н (ч.п. 4, ч.п. 5, ч.ч.п. 52 (площадью 153,27 кв.м) именуемого далее - Объект.

Общая площадь передаваемого Объекта составляет 214,77 (двести четырнадцать целых семьдесят семь сотых) квадратных метров.

Объект передается в исправном состоянии с учетом естественного износа. Арендатор к техническому состоянию Объекта претензий не имеет.

Условия эксплуатации Объектов и размер арендной платы определены Договором.

СДАЛ:

Заместитель генерального директора
ОАО «Аэропорт «Пулково»

ПРИНЯЛ:

И.о. директора
филиала «Аэромар-Санкт-Петербург»

_____ В.К. Халиков

_____ Д.В. Прокофьев

МП

МП

ФОРМА АКТА УЧЕТА ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ

АКТ УЧЕТА ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ
к договору аренды № _____ от _____ 20__ года
за период: _____ 20__ года

г. Санкт-Петербург

«__» _____ 20__ года

1. Разрешенная к использованию мощность – _____ кВА.
2. Показания приборов учета электрической энергии:

Тип счетчика	№ счетчика	Показания счетчика на начало периода	Показания счетчика на конец периода	Кэф. трансформации	Итого	Учитываемый объект

ИТОГО за отчетный период _____ кВт.

Ответственный представитель Арендодателя _____
Ответственный представитель Арендатора _____

От Арендодателя:

Заместитель генерального директора
ОАО «Аэропорт «Пулково»

_____ В.К. Халиков
МП

От Арендатора:

И.о. директора
филиала «Аэромар-Санкт-Петербург»

_____ Д.В. Прокофьев
МП